

# I N D I C E

\*\*\*\*\*

<u>CAPITOLO I</u>	<u>NORME INTRODUTTIVE</u>	pag.
Art. 1	Base legale	1
	Richiamo alla legislazione	1
Art. 2	Scopo effetti	1
Art. 3	Componenti	2
Art. 4	Comprensorio	2
<u>CAPITOLO II</u>	<u>NORME EDIFICATORIE GENERALI</u>	
Art. 5	Condizioni per l'edificazione	3
Art. 6	Definizioni	3
Art. 7	Supplemento alla distanza dai confini	4
Art. 8	Distanza fra edifici, casi speciali	5
Art. 9	Convenzione fra privati	5
Art. 10	Distanza verso le strade, le piazze e le aree pubbliche	5
Art. 11	Distanza dal bosco	6
Art. 12	Allineamenti	7
Art. 13	Contiguità	7
Art. 14	Altezza degli edifici	7
Art. 15	Piani abitabili	8
Art. 16	Costruzioni accessorie	8
Art. 17	Piazzali da gioco	9
Art. 18	Autorimesse e posteggi	9
Art. 19	Molestia	10
Art. 20	Indici e la loro utilizzazione	11
Art. 21	Fondi a cavallo di due zone	11
Art. 22	Applicabilità delle norme di P.R.	11

I N D I C E

\*\*\*\*\*

<u>CAPITOLO III</u>	<u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</u>	pag.
<u>A.</u>	<u>Piano del paesaggio</u>	
Art. 23	Zona forestale (bo)	12
Art. 24	Punti di vista e visuali continue	12
Art. 25	Gruppo arboreo protetto	13
Art. 26	Corsi d'acqua	13
<u>B.</u>	<u>Piano delle zone</u>	
Art. 27	Finalità	14
Art.	Tabella riassuntiva	14
Art. 28	Zona NV 1 (Nucleo di villaggio originario)	15/16/17
Art. 29	Zona NV 2 (Nucleo di villaggio ristrutturato)	17
Art. 30	Zona I.N. (Integrazione del nucleo)	18
Art. 31	Zona R 4 C (residenziale a 4 piani con contiguità)	19
Art. 32	Zona R 3 (residenziale a 3 piani)	19
Art. 33	Zona R 3C (residenziale a 3 piani con contiguità)	20
Art. 34	Zona RS (residenziale speciale)	20
Art. 35	Zona R 2 (residenziale a 2 piani)	20
Art. 36	Zona R 2p (residenziale a 2 piani- particolare)	21
Art. 37	Zona ART Zona artigianale	21
Art. 38	Zona NV Zona vincolata	21

I N D I C E

\*\*\*\*\*

		pag.
<u>C.</u>	<u>Piano del traffico</u>	22
Art. 39	Visibilità ed accessi	22
Art. 40	Linee di arretramento	23
Art. 41	Costruzione di strade private	23
Art. 42	Zona ferroviaria	24
<u>D.</u>	<u>Piano delle attrezzature ed edifici pubblici</u>	
Art. 43	Zona AP - EP	25
<u>E.</u>	<u>Piano dei servizi tecnologici</u>	
Art. 44	Definizione	25

P.R. del Comune di Ponte Tresa

CAPITOLO I      NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1. Il piano regolatore (P.R.) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con relativo regolamento del 22 gennaio 1974 (RALE).

Richiamo alla  
legislazione

2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LE e del RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, la protezione dei valori storici ed artistici, le foreste, le acque, ecc.

Art. 2

Scopo,  
effetti

1. Il Piano Regolatore (P.R.) ha lo scopo di provvedere principalmente:
- a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;
  - b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2. Il P.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3

Componenti

Il P.R. si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio,
  - piano delle zone,
  - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico,
  - piano del traffico,
  - piano indicativo dei servizi tecnologici;
- b) delle presenti norme di attuazione;
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano d'attuazione);
- d) dell'inventario delle piante pregiate.

### Art. 4

Comprensorio

Le presenti norme di P.R. sono applicabili su tutto il comprensorio del Comune di Ponte Tresa.

CAPITOLO IINORME EDIFICATORIE GENERALIArt. 5

Condizioni per  
l'edificazione

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal P.R. (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art. 10 e 22 Legge federale sulla pianificazione del territorio).

Art. 6

Definizioni

- a) definizioni previste dalla legge edilizia cantonale.

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974.

b) Indice di edificabilità:

L'indice di edificabilità (I.E.) è il rapporto tra il volume della costruzione calcolato secondo le norme SIA no. 116 e la superficie edificabile del fondo.

c) Lunghezza della facciata (ingombro):

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza di una facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che iscrive la costruzione stessa.

Tale misura non è calcolata per parti arretrate oltre i ml. 10.00 della facciata considerata.

d) Altezza del colmo:

L'altezza del colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.

Art. 7

Supplemento alla Qualora una lunghezza di facciata superi la  
distanza dai misura di m. 16.00, le distanze dai confini  
confini prescritte per le diverse zone residenziali,  
devono essere maggiorate di 1/3 del maggior  
ingombro, per un massimo pari ai 2/3 dell'  
altezza.

Nella zona artigianale il supplemento alla  
distanza va applicato per lunghezze di fac-  
ciate oltre i m. 50.00.

Art. 8

Distanza fra  
edifici,  
casi speciali

La distanza fra edifici situati sullo stesso fondo dev'essere calcolata come all'art. 12 cpc LE 19.2.1973 e riferita a un confine ideale.

Verso edifici già esistenti sul fondo confinante, prima dell'adozione del P.R., situati rispetto al confine a una distanza inferiore da quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima tra edifici di ml. 6.00.

Art. 9

Convenzione  
fra  
privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine con il consenso del proprietario contiguo e alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici.

Art. 10

Distanze  
verso le  
strade, le  
piazze e le  
aree pubbl.

1. La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.
2. In mancanza delle linee d'arretramento di P.R., per le distanze minime verso piazze pubbliche o strade aperte al pubblico traffico si stabiliscono:



m. 10.00 dall'asse delle strade principali  
 m. 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico.

La distanza non potrà in ogni caso essere inferiore a m. 4.00 dal ciglio della strada.

3. Le distanze minime da osservare verso aree pubbliche sono quelle stabilite dalle norme di zona, tenuto conto dell'art. 7 (supplemento alla distanza dai confini).
4. Le autorimesse aventi l'ingresso prospiciente a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private, aperte al pubblico transito devono, riservate le disposizioni dei paragrafi precedenti, avere una distanza minima di almeno ml. 5.50 verso il ciglio del sedime stradale, marciapiede compreso.  
 Per una profondità di almeno ml. 4.00 dal ciglio della strada, marciapiede escluso, l'accesso alle autorimesse deve avere una pendenza massima del 5%.
5. Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere, dopo approvazione del Dipartimento, deroghe all'obbligo di arretramento verso le strade pubbliche o aperte al pubblico transito; per le strade cantonali le deroghe sono di competenza del Dipartimento.

#### Art. 11

Distanza  
 dal bosco

Le costruzioni devono rispettare una distanza di ml. ~~6~~<sup>10</sup>.00 dal confine del bosco.

Art. 12

Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo le strade dovranno essere, di regola, parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle diverse zone sia diversa.

Art. 13

Contiguità

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità nei limiti delle prescrizioni di zona. La lunghezza del fabbricato viene misurata tenuto conto della somma delle facciate contigue. La convenzione privata dev'essere iscritta a R.F.

Art. 14Altezza  
degli  
edificia) Rampe e accessi a locali sotterranei.

Nella misura delle altezze il dislivello conseguente alla formazione di rampe e accessi a locali sotterranei non viene computato.

b) Corpi tecnici.

Nella misura delle altezze i corpi tecnici arretrati almeno di ml. 4.00 della facciata e contenuti entro l'angolo di 45° misurato dal filo della gronda, non vengono computati.

Si considerano corpi tecnici i vani per scale di accesso al tetto, torrini di ascensori, ev. collettori solari, uscite di sicurezza e altri corpi sporgenti tecnicamente indispensabili.

Art. 15

- Piani abitabili
1. Il numero dei piani fissato dalla tabella riassuntiva (pag.14 ) per le diverse zone, indica il numero dei piani abitabili fuori terra.
  2. E' considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda (SUL).
  3. Piani seminterrati o mansardati adibiti ad abitazione o al lavoro non sono computati quali piani completi, qualora la loro superficie utile lorda conteggiabile per l'indice di sfruttamento, non superi il 50% di quella del piano tipo. Essi sono concessi nel rispetto delle norme di zona. In ogni caso è concesso un solo piano abitabile o seminterrato o mansardato.

Art. 16

Costruzioni  
accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza massima sia di ml. 3.00. Esse possono sorgere a confine o a ml. 1.50 dallo stesso.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di P.R.

Le piscine scoperte vengono considerate costruzioni accessorie ma non incidono sul calcolo dell'indice di occupazione e dell'indice di sfruttamento. In ogni caso la distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Le piscine coperte saranno considerate alla stessa stregua delle costruzioni accessorie, purchè la rispettiva altezza non superi i m. 3.00

Art. 17

Piazzali  
da gioco

1. Per le abitazioni di più di 4 appartamenti un'area unica, pari ad almeno il 20% della SUL deve essere destinata e attrezzata a parco da gioco per i bambini. Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il Comune applica un contributo, in conformità dell'art. 30 pcv. 2 RALE
2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15% della SUL totale. In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritto a R.F.

Art. 18

Autorimesse  
e posteggi

1. Per costruzioni e ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS 541.050:
  - a) per abitazioni un posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq. 1 posto auto ogni 100 mq. di superficie utile lorda o frazione;

b) per uffici e negozi 1 posto auto ogni 40 mq. di superficie utile lorda di uffici e 30 mq. di superficie utile lorda destinata a negozio;

c) per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso.

Di regola vale la norma di 1 posto auto per ogni addetto;

d) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8 mq. di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2,5 letti;

e) per motel, 1 posto auto ogni camera;

f) per scuole 1 posto auto ogni aula di classe;

g) per sale di spettacolo 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;

h) per ospedali e cliniche 1 posto auto ogni 8 letti.

2. Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

#### Art. 19

##### Molestia

1. Si distinguono aziende non moleste e moleste.

2. Per aziende non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

3. Aziende con ripercussioni più marcate incompatibili con il carattere residenziale di una zona sono considerate moleste.

#### Art. 20

Indici e loro  
utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a registro fondiario.

#### Art. 21

Fondi a  
cavallo di  
due zone

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante. Tuttavia gli indici di occupazione e sfruttamento si calcolano in modo proporzionale.

#### Art. 22

Applicabilità  
delle  
norme di P.R.

Fatta eccezione per i lavori di ordinaria manutenzione ogni altro intervento edilizio è soggetto alle presenti norme.

CAPITOLO III      PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A.                      PIANO DEL PAESAGGIO.


Art. 23

Zona  
forestale (Bo)

1. La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.
2. In casi di dissodamento all'interno della zona edificabile, salvo eventuali disposizioni contrarie dell'autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Art. 24

Punti di vista  
e visuali  
continue

Alfine di mantenere libera, nel limite del possibile, la vista lungo le strade panoramiche precisate dal piano del paesaggio con i seguenti segni:  si prescrive quanto segue:

- a) il punto più alto delle coperture delle costruzioni sottostanti alla strada non potrà sopravanzare la linea teorica di 10° sotto l'orizzontale misurato a m. 1.50 sopra il ciglio stradale. In caso di impossibilità di costruire secondo le disposizioni della zona in cui si trova il fondo, sarà applicato il capoverso b).
- b) Gli edifici dovranno mantenere la distanza di m. 6.00 da entrambi i confini ideali o effettivi trasversali alla strada.

Art. 25

Gruppo arboreo  
protetto

Devono essere rispettati gli alberi pregiati e di alto fusto.

Il taglio degli stessi è soggetto a licenza comunale, riservata la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

Art. 26

Corsi  
d'acqua

1. Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua.
2. Tutte le opere o i lavori che hanno un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione economia delle acque del Dipartimento delle pubbliche costruzioni.
3. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque e sulla protezione del paesaggio.



B. PIANO DELLE ZONEArt. 27

## Finalità

Il Piano delle zone stabilisce la divisione del territorio comunale in zone, ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

TABELLA RIASSUNTIVA:

(Valgono in ogni caso le prescrizioni delle singole zone).

	NV 1+2	IN	R4 C	R 3	R3 C	R 2i	R 2p	ART
Numero dei piani	*	**	4	3	3	2	2	----
Altezza massima alla gronda	*	12.50	12.50	10.20	9.50	7.50	7.50	10.00
Altezza massima al colmo	*	15.00	14.50	12.20	13.00	9.50	9.50	12.00
Indice di sfruttamento massimo	*	-----	1.0	0.6	-----	0.4	0.25	1.0
Indice di occupazione massimo	*	50 %	40 %	30 %	80 %	30 %	25 %	40 %
Distanze minime da confine	*	**	***	4.50	*	4.00	4.00	5.00

\* Art. 28 + 29

\*\* Art. 30

\*\*\* Art. 31

Art. 28

Zona NV 1  
nucleo di  
villaggio  
originario

Nella zona NV, nucleo di villaggio, devono essere salvaguardati i valori architettonici e ambientali tradizionali.

1. Sono possibili i seguenti interventi:

- riattamenti

ossia miglioramenti nelle strutture edilizie esistenti;

- trasformazioni

cioè modificazioni delle strutture edilizie, in particolare delle loro utilizzazioni;

- ampliamenti

piccole aggiunte, da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali, tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente;

- ricostruzioni

rifacimento entro gli ingombri esistenti di una struttura edilizia in caso di distruzione o di evidenti impossibilità funzionali o tecniche;

- combinazione tra gli interventi sopra descritti

in quanto non snaturino le strutture edilizie e ambientali esistenti.

2. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:

- coperture a falde con colmo, falde e materiali tradizionali; in particolare dovranno essere usate tegole di colore bruno o coppi scuri;

- aperture di forma verticale, chiuse con gelosie;
  - le vetrine di esposizione dovranno rispettare il ritmo delle aperture dei piani superiori e avere dimensioni limitate;
  - parapetti balconi esistenti, loggie, porticati, di dimensioni, tipologia e materiali tradizionali;
  - facciate in muratura tradizionale e con intonaco, tinteggiate con colori appropriati.
3. Le distanze da rispettare sono:
- verso un fondo: a confine o a ml. 1.50
  - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml. 3.00
  - verso un edificio con aperture: ml. 4.0
- Il Municipio può imporre caso per caso distanze maggiori per un miglior inserimento della costruzione.
4. Nei piani superiori dovranno essere obbligatoriamente ricavate abitazioni nella misura di almeno la metà della S.U.L.
5. In tutta la zona NV 1 può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il P.R. si prefigge. In tal caso viene prelevato il contributo di cui all'art. 18.

6. Gli interventi di cui al punto 1. non richiedono il rispetto delle prescrizioni concernenti "area verde" e "piazze da gioco".
7. Tutte le istanze d'autorizzazione a costruire dovranno essere accompagnate da una documentazione fotografica comprendente anche gli edifici adiacenti.

Art. 29

Zona NV 2  
Nucleo di  
villaggio  
ristrutturato

Per la zona NV 2, nucleo di villaggio ristrutturato, riguardando la fascia sul via-dotto, devono essere salvaguardate le volumetrie degli edifici esistenti.

Per i futuri interventi valgono le norme dell'art. 28

Per la scelta degli elementi costruttivi è concessa qualche maggior libertà, in particolare per ciò che concerne la forma e la tipologia delle finestre, delle vetrine e degli sporti, riservata la perfetta integrazione allo spirito del nucleo di villaggio.

1. Per le distanze vedasi art. 28
2. S.U.L. a destinazione della residenza:  
minima 50%.
3. Per i posteggi vale la prescrizione dell'art. 18

Art. 30

Zona I.N.  
Integrazione  
del nucleo

La zona di integrazione del nucleo ha la funzione di completazione della struttura urbanistica originaria, nel rispetto delle caratteristiche ambientali tradizionali e nello spirito della normativa della NV 2. In via generale sono richieste tipologie edilizie in contiguità e di altezza diversificata tra i 3 e i 4 piani, ove gli sporti sono limitati, così da non formare fasce orizzontali e con falde parallele all'asse stradale.

In caso di accostamenti, i cui fronti superino globalmente i ml. 16.00 di larghezza, è richiesta un'edificazione concepita secondo un criterio unitario preordinato secondo un piano generale che dia garanzie urbanistiche.

Per le distanze, dove sono applicabili, fanno stato quelle previste all'art. 28 cpv 3.

1. Costruzioni concesse:

a destinazione residenziale e commerciale, in ragione del 50% minimo della SUL per la residenza. Gli edifici non potranno superare i 4 piani, con un'altezza massima di ml. 12.50 alla gronda e di ml. 15.00 al colmo.

2. Qualora la facciata non disti dal fronte stradale di almeno ml. 4.00 è obbligatorio un porticato a pianterreno, in arretrato di cm. 50 dal campo stradale e della larghezza utile di m. 3.00.

3. A monte della progettata strada le nuove costruzioni saranno obbligatoriamente contigue e non potranno arretrarsi più di ml. 15.00 dal filo stradale.

4. Per i posteggi valgono le disposizioni dell'articolo 18.

Qualora il pianterreno fosse destinato ad autorimesse, i rispettivi accessi dovranno essere concentrati nella misura di uno ogni 15 m.

5. Il Comune può concludere con i proprietari una convenzione per regolare i modi ed i tempi di realizzazione del progetto edificatorio.

Art. 31

Zona R 4C  
Residenziale  
a 4 piani,  
con conti-  
guità

1. Costruzioni concesse:  
prevalentemente residenziali e commerciali,  
in ragione del 50% minimo della SUL.  
In questa zona i fabbricati non potranno a-  
vere più di 4 piani, con altezza massima  
alla gronda di ml. 12.50 e al colmo di ml.  
14.50.  
Indice di sfruttamento massimo 1.0  
Indice di occupazione massimo 40%
2. A pianterreno è obbligatoria la costruzione  
di un porticato lungo tutto il fronte stra-  
dale della particella, della larghezza uti-  
le e altezza minima di m. 3.00.  
Qualora il pianterreno, riservati i diritti  
di vicinato, fosse destinato a autorimesse,  
saranno concessi solo accessi concentrati  
nella misura di 1 ogni 15 m. di facciata  
lungo il marciapiede.

Art. 32

Zona R3  
Residenziale  
a tre piani

- Costruzioni concesse: residenziali e aziende  
non moleste.
- In questa zona i fabbricati non potranno avere  
più di tre piani, con altezza massima alla  
gronda di ml. 10.20 e al colmo di ml. 12.20.  
L'indice di occupazione massimo è del 30%  
L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.6  
Distanza minima da confine: ml. 4.50 per lun-  
ghezza di facciata fino a ml. 16.00.  
Il tetto a falde deve avere una pendenza com-  
presa tra 30% e 40%. Sono ammessi tetti piani.  
E' proibita qualsiasi attività molesta.

Art. 33

Zona R3C  
Residenziale  
a 3 piani con  
contiguità

1. Costruzioni concesse:  
Prevalentemente residenziali.  
In questa zona i fabbricati non potranno avere più di tre piani, con altezza massima alla gronda di ml. 9.50 e al colmo di ml. 13.00.  
Indice di occupazione: 80%.
2. Le costruzioni potranno essere edificate in contiguità e a confine per la profondità massima di ml. 10.00  
Nel caso di distacco tra due edifici valgono le norme della zona R 3 (ml.4.50 x 2)

Art. 34

Zona RS  
Residenziale  
speciale

Nella zona RS nuove costruzioni possono essere eccezionalmente concesse nel rispetto della legge cantonale sulla delimitazione delle acque pubbliche e la protezione delle rive dei laghi (20 novembre 1971). In ogni caso è garantita la manutenzione e il riattamento degli edifici esistenti.

Art. 35

Zona R 2  
Residenziale  
a 2 piani

Costruzioni concesse: residenziali con esclusione di qualsiasi azienda, anche non molesta.  
In questa zona i fabbricati non potranno avere più di due piani, con altezza massima alla gronda di ml. 7.50 e al colmo di ml. 9.50.  
L'indice di occupazione massimo è del 30%  
L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.4  
Distanza minima da confine: ml. 4.00 per lunghezza di facciata fino a ml. 16.00.

Il tetto, a falde, deve avere una pendenza compresa tra il 30% e 40%.

Sono ammessi tetti piani

#### Art. 36

Zona R 2 P  
Residenziale  
a 2 piani  
(particolare)

Costruzioni concesse:

residenziali, con esclusione di qualsiasi azienda anche non molesta.

In questa zona i fabbricati non potranno avere più di 2 piani, con altezza massima alla gronda di ml. 7.50 e al colmo di ml. 9.50.

L'indice di occupazione è del 25%

L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.25.

Abbuono del 20% sugli indici per edificazione di quartiere qualificante.

#### Art. 37

Zona ART  
Artigianale

La zona ART è destinata principalmente a costruzioni artigianali non moleste.

Sono pure concesse costruzioni residenziali e commerciali, purchè siano in stretta relazione con gli edifici artigianali.

Non è fissato il numero dei piani, ma è stabilita un'altezza massima alla gronda di ml. 10.00 e al colmo di ml. 12.00.

L'indice di occupazione può raggiungere al massimo il 40%.

Indice di edificabilità: massimo 2 mc/mq. di S.E.

Distanza minima dai confini: ml. 5.00 per lunghezza di facciata fino a ml. 50.00.

Area verde: minimo 30% della superficie edificabile.

#### Art. 38

Zona ZV  
Zona  
vincolata

In questo comprensorio è vietato qualsiasi tipo di costruzione, mentre è prescritto il mantenimento del parco privato.



Articolo 38 bis Destinazione degli edifici di abitazione

1. Nelle zone NV 1, NV 2, IN 3, IN 4, R 3C, R 4C, R 3 (\*), RS, il 20 % al massimo della superficie utile lorda (SUL) degli edifici può essere utilizzato per residenze secondarie.

Nelle altre zone R 2, R 2p, R 3 (\*\*), il 30 % al massimo della superficie utile lorda (SUL) degli edifici può essere utilizzato per residenze secondarie.

2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
3. Il Municipio può, in casi eccezionali, accordare delle deroghe, se:
- a/ il proprietario è cittadino svizzero o straniero ed ha acquistato l'abitazione in via ereditaria;
  - b/ il proprietario è attinente del Comune, o vi ha vissuto a lungo, ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
  - c/ la natura dell'abitazione esistente è palesemente inadatta quale residenza primaria;
  - d/ la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.
4. La norma del cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, nonchè ai riattamenti, alle ricostruzioni ed alle alienazioni delle abitazioni esistenti.

Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute tali, quando non siano effettuate le predette operazioni.

- (\*) Sotto la linea Via San Bernardino-Chiesa-Cimitero  
 (\*\*) Sopra la linea Via San Bernardino-Chiesa-Cimitero

C.

PIANO DEL TRAFFICOArt. 39Visibilità  
ed accessi

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di ml. 60.00 su strade collettrici di traffico e di ml. 40.00 su strade di servizio.
- 2 Il regolamento edilizio prescrive le caratteristiche geometriche di dettaglio da rispettare.  
Essi dovranno rispettare il bordo interno del marciapiede o delle banchine stradali.
2. Per le strade principali e i casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
3. La posizione degli accessi è stabilita dal Municipio in funzione delle esigenze viarie.
4. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garages o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno ml. 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.  
Per una profondità di almeno ml. 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimesa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 4% e essere conforme alle norme in materia della VSS.

Art. 40

Linee di  
arretramento

1. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.
2. Solo in casi eccezionali, il Municipio può concedere, secondo l'art. 29 della legge edilizia cantonale deroghe all'obbligo dell'arretramento verso strade pubbliche o aperte al traffico pubblico, tranne per le strade cantonali per le quali le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.

Art. 41

Costruzioni  
di strade  
private

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
3. Il Municipio può stabilire linee di costruzione e di eventuale arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.

4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml. 3.00  
In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazza di scambio e di giro.
5. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del P.R. o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone prevista dal P.R.

Art. 42

Zona  
ferroviaria

Essa serve prevalentemente alle attrezzature del traffico ferroviario. In luogo indicato, che non sia in contrasto con il piano delle zone e con il piano viario, potranno essere costruiti quegli edifici di necessità per l'esercizio dell'azienda.

D.

PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI PUBBLICIArt. 43

Zona AP-EP

Comprende le attrezzature adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico.

E.

PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICIArt. 44

Definizione

Il piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici) specifica gli interventi connessi all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione, alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.